SÜD RAUM

GEMEINNÜTZIGE WOHNBAU-GESELLSCHAFT

Rohrbach am Steinfelde/Hauptstraße

29 Geförderte Wohnungen (davon 23 Einheiten „Junges Wohnen“)

Wohnzuschuss möglich

HWB_{sk} 25,9 kWh, fGEE 0,66

Baubeginn: Frühjahr 2026

Voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2027

Beratung und Verkauf

EBSG, 7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1
Dipl.Ing. Anna Reschl
Tel.: 02631 2205-77
E-Mail: a.reschl@ebsg.at
Internet: www.ebsg.at

Technische Betreuung und ÖBA

EBSG, 7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1
Christoph Heitler
Tel.: 02631/2205-33
E-Mail: c.heitler@ebsg.at

Planung

site.at Bau- und Projektmanagement Gmbh
Hartiggasse 16/2
2700 Wiener Neustadt
Tel.: 02622/81601
Internet: www.site-bau.at

Sollten Sie ein persönliches Gespräch wünschen, ersuchen wir Sie bitte vorher um Terminvereinbarung, damit sich unsere Mitarbeiter*innen genügend Zeit für Ihre Anliegen nehmen können!

SONDERWÜNSCHE

Grundsätzlich obliegt die Abwicklung der Sonderwünsche mit den Professionisten dem/der Bestandnehmer*in.

Vorgangsweise bei Sonderwünschen:

1. Sonderwunschansuchen (Formular) der SÜDRAUM übermitteln
2. Bearbeitung durch die SÜDRAUM (Genehmigung kann erst nach Einlangen des 1. Finanzierungsteilbeitrages auf unserem Konto ausgestellt werden.)
3. Antwortschreiben der SÜDRAUM mit Information an die Örtliche Bauaufsicht.
4. Der/Die Bestandnehmer*in kann anhand der „Professionisten-Liste“ und der „Zu benachrichtigenden Professionisten-Liste“ Kostenvoranschläge bei den von uns beauftragten Firmen (aus Gründen der Gewährleistung) einholen.
5. Direkte Beauftragung der Professionisten durch den/die Bestandnehmer*in
6. Direkte Zahlungsabwicklung durch den/die Bestandnehmer*in

Sonderwünsche können unter Bedachtnahme auf die derzeit gültigen Normen und Baurichtlinien berücksichtigt werden. Weiters ist eine Realisierung vom Baufortschritt abhängig.

Für die Durch- bzw. Ausführung der Sonderwünsche übernimmt die SÜDRAUM keinerlei Haftung!

FINANZIERUNG

Die Nutzung einer Bestandseinheit (Reihenhaus/Wohnung) ist an die Zahlung von Eigenmitteln (Finanzierungsbeitrag) sowie an die Begründung der Mitgliedschaft gebunden.

Der **Finanzierungsbeitrag** ist in 2 Teilbeträgen zu bezahlen:

1/2 bei Baubeginn bzw. Vertragsunterfertigung
1/2 bei Übergabe

Ab Bezug der Bestandseinheit ist **eine monatliche Miete** zu entrichten. Diese enthält:

- ✓ Darlehensrückzahlungen
- ✓ Verwaltungskosten
- ✓ Erhaltungsbeitrag
- ✓ Umsatzsteuer
- ✓ Betriebskosten
    - Kanalgebühr
    - Müllgebühr
    - Wasser
    - Allgemeinstrom
    - Gebäudeversicherung (Haftpflicht, Wasser, Feuer, Sturm)
    - Grundsteuer
    - Hausbetreuung
    - Lift
- ✓ Ein Kfz-Stellplatz

Folgende Aufwendungen werden **direkt an die einzelnen Bestandnehmer*innen vorgeschrieben**:

- ✓ Strom
- ✓ Heizung

Wir halten fest, dass die Berechnung der Miete auf der derzeitigen Zinssituation basiert. Eventuelle Zinssatzsenkungen bzw. -steigerungen müssen mit der Bestandsübergabe berücksichtigt werden.

Die Betriebskostenakonti sind von uns geschätzte Kosten und werden einmal jährlich bis spätestens 30.06. mit den Bestandnehmern*innen abgerechnet.

Die Höhe des Finanzierungbeitrages sowie der monatlichen Miete wird auf Basis der **Nutzwerte** (NW) kalkuliert.

Der Nutzwert ist die Zahl, mit der der Wert der Bestandseinheit im Verhältnis zu den Werten der anderen Bestandseinheiten bezeichnet wird.

Der Nutzwert errechnet sich wie folgt:

	Nutzfläche
+	Zuschläge für werterhöhende Eigenschaften (z.B. Keller, Garage, etc.)
-	Abschläge für wertmindernde Eigenschaften (z.B. kleinerer Garten, etc.)
	NUTZWERT

096 ROHRBACH AM STEINFELDE/HAUPTSTRASSE

FINANZIERUNGSPLAN ANLÄSSLICH ERSTKALKULATION

Stiege	Top	Gesch.	JW	Wnfl.		Parkdeck	Garten	Finanzierungs-	Nutzungs-
					NW	APL	fläche	beitrag Gesamt	beitrag
1	1	EG	JW	53,36	**57**	1APL	37	**5 486,00**	**590,00**
1	2	EG	JW	53,21	**57**	1APL	37	**5 486,00**	**591,00**
1	3	EG	JW	53,36	**57**	1APL	37	**5 486,00**	**590,00**
1	4	EG	JW	53,21	**57**	1APL	37	**5 486,00**	**591,00**
1	5	EG	JW	53,21	**57**	1APL	37	**5 486,00**	**591,00**
1	6	EG		77,37	**80**	1APL	54	**7 700,00**	**901,00**
1	7	EG		86,79	**89**	1APL	64	**8 566,00**	**1 039,00**
1	8	1. OG	JW	53,36	**58**	1APL	-	**5 582,00**	**607,00**
1	9	1. OG	JW	53,21	**58**	1APL	-	**5 582,00**	**608,00**
1	10	1. OG	JW	53,36	**58**	1APL	-	**5 582,00**	**607,00**
1	11	1. OG	JW	53,21	**58**	1APL	-	**5 582,00**	**608,00**
1	12	1. OG	JW	53,21	**58**	1APL	-	**5 582,00**	**608,00**
1	13	1. OG		77,37	**82**	1APL	-	**7 892,00**	**935,00**
1	14	1. OG		86,79	**92**	1APL	-	**8 855,00**	**1 090,00**
1	15	1. OG	JW	53,06	**55**	1APL	-	**5 294,00**	**558,00**
1	16	1. OG	JW	53,06	**55**	1APL	-	**5 294,00**	**558,00**
1	17	1. OG	JW	53,06	**55**	1APL	-	**5 294,00**	**558,00**
1	18	1. OG	JW	53,06	**54**	1APL	-	**5 197,00**	**540,00**
1	19	1. OG	JW	56,69	**60**	1APL	-	**5 775,00**	**616,00**
1	20	2. OG	JW	53,36	**58**	1APL	-	**5 582,00**	**607,00**
1	21	2. OG	JW	53,21	**58**	1APL	-	**5 582,00**	**608,00**
1	22	2. OG	JW	53,36	**58**	1APL	-	**5 582,00**	**607,00**
1	23	2. OG		77,37	**82**	1APL	-	**7 892,00**	**935,00**
1	24	2. OG		86,79	**92**	1APL	-	**8 855,00**	**1 090,00**
1	25	2. OG	JW	53,06	**57**	1APL	-	**5 486,00**	**592,00**
1	26	2. OG	JW	53,06	**57**	1APL	-	**5 486,00**	**592,00**
1	27	2. OG	JW	53,06	**59**	1APL	-	**5 679,00**	**626,00**
1	28	2. OG	JW	53,06	**58**	1APL	-	**5 582,00**	**609,00**
1	29	2. OG	JW	56,69	**62**	1APL	-	**5 967,00**	**650,00**
				1 722,97	**1838**			**176 900,00**	**19 702,00**

JW Junges Wohnen

FÖRDERUNGSRICHTLINIEN FÜR NIEDERÖSTERREICH

Die Finanzierung der Wohnhausanlage erfolgt aus Mitteln der Wohnbauförderung.

Die Förderung gliedert sich in eine Objektförderung, die dem Bauträger gewährt wird, und eine Subjektförderung, die entsprechend der sozialen Situation des/der jeweiligen Wohnungswerbers*innen als Wohnzuschuss gewährt wird.

Damit wir in den Genuss dieser Förderung kommen, muss der/die einzelne Förderungswerber*in zu den begünstigten Personen zählen!

Begünstigte Personen sind:

- ✓ Österreichische*r Staatsbürger*innen oder diesen Gleichgestellte,
- ✓ die dringenden Wohnbedarf haben (Nachweis über die Aufgabe des Vorwohnsitzes binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung)
- ✓ und folgende Obergrenzen des Familiennettoeinkommens nicht übersteigen
- ✓ bei der Wohnform „Junges Wohnen“: Personen, die das 35. Lebensjahr bei Anmietung noch nicht vollendet haben.

Personenzahl	Jahresnettoeinkommen
1	€ 55.000
2	€ 80.000
Jede weitere Person	+ € 10.000

Was zählt alles zum Einkommen?

Zum Einkommen zählen:	NICHT zum Einkommen zählen
Arbeitslosengeld	Familienbeihilfe
Karenzgeld	Sozialhilfe
Alimentationszahlungen	Abfertigungen
Überstundenzuschläge	Weihnachts-/Urlaubsgeld

Nachweis für die Einhaltung der Einkommensgrenzen:

- ✓ Lohnzettel über eines der 3 vorangegangenen Monate vor Abschluss des Vorvertrages ODER
- ✓ Letzter Jahreslohnzettel (L16) ODER
- ✓ Durchschnitt der Jahreslohnzettel der letzten 3 Kalenderjahre ODER
- ✓ Letzter Einkommenssteuerbescheid
- ✓ Letztgültiger Einheitswertbescheid bei pauschalierten Landwirten

Die Einkommensnachweise sind von allen im gemeinsamen Haushalt lebenden und verdienenden Personen für den gleichen Zeitraum vorzulegen!

WOHNZUSCHUSS

Nach Bezug der Bestandseinheit kann beim Amt der NÖ Landesregierung um Wohnzuschuss angesucht werden.

Der Wohnzuschuss ist ein variabler, nicht rückzahlbarer monatlicher Zuschuss des Landes, dessen Höhe von folgenden Faktoren abhängig ist:

- ✓ Familiengröße
- ✓ Familieneinkommen
- ✓ Wohnungsgröße
- ✓ Monatlichen Wohnungsaufwand

Voraussetzungen:

- ✓ Der/Die Förderungswerber*in muss/müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, oder gleichgestellt sein (=Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates, Personen, denen Asyl gewährt wurde).
- ✓ der/die Antragsteller*in muss/müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben; bei Ehepartnern oder Lebenspartnern muss für beide Teile diese Voraussetzung zutreffen.

Nähere Informationen sowie einen Wohnzuschuss-Rechner finden Sie auf der Homepage der NÖ Landesregierung unter

http://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html